

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Jö/Ri

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

3. Änderung des Bebauungsplans „Kempfsruh / Knosberg“ im Vereinfachten Verfahren

- Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf,
- Satzungsbeschluss

Erläuterungen

Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Mümling Grumbach und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung
- Im Osten durch die Knosbergstraße

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke entlang der Knosbergstraße: Flur 3 Flurstück Nr. 248/1, 248/2, 248/3, 248/4, 248/5 sowie Teile des Flurstücks Nr. 236 (Knosbergstraße).

Planungsanlass und -ziele

Im Ortsteil Mümling-Grumbach existiert der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan „Kempfsruh / Knosberg“. Mit diesem Bebauungsplan wurde ein großes Wohngebiet ausgewiesen, das mittlerweile fast vollständig bebaut ist.

An das Bebauungsplanverfahren schloss sich ein Umlegungsverfahren an. In einem Teilbereich wurde die neue Grundstücksaufteilung anders vorgenommen als durch den Bebauungsplan vorgeschlagen. Dies führt dazu, dass die Baugrundstücke zum einen nicht mehr alle an der öffentlichen Straße anliegen und zum anderen, dass die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr auf allen Grundstücken eine Bebauung zulässt.

Planverfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab im Wesentlichen nicht ändert, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben: Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet, noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b (NATURA 2000) gegeben. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurden am 29.01.2018 gefasst. Daran schloss sich die Beteiligung des Entwurfs zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.

Dabei erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.03.2018 bzw. 22.03.2018, dabei

wurde um Stellungnahme bis zum 16.04.2018 bzw. 27.04.2018 gebeten. Die Stellungnahmen werden in den beiliegenden Abwägungsvorschlägen behandelt.
Die öffentliche Auslegung Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.04.2018 bis einschließlich 03.05.2018 statt. Es gingen keine Anregungen ein.

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kempfsruh / Knosberg“ entsprechend der Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 22.05.2018.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kempfsruh / Knosberg“ als Satzung. Die Verwaltung wird aufgefordert, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'M' or 'W' shape, with the initials 'WS' written below it.

Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer

Gemeinde Höchst i. Odw.

Bebauungsplan „Kempfsruh-Knosberg“

3. Änderung

Abwägungsvorschläge zum Entwurf

zu den Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu den Entwürfen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 12.03.2018 bzw. 22.03.2018, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 16.04.2018 bzw. 27.04.2018 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH
- Naturschutzbund Deutschland e.V.

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Abwasserverband Bad König
- Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- e-Netz Südhessen GmbH & Co KG, Darmstadt
- HessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und paläontologische Denkmalpflege, Darmstadt
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Regional-, Bauleitplanung, Bauberatung, Denkmalschutz
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde
- PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung, Essen

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
- Müllabfuhr-Zweckverband Odenwald
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Hessen
- GEO-Naturpark Bergstraße-Odenwald, Lorsch
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.04.2018 bis einschließlich 03.05.2018 statt. Es gingen keine Anregungen ein.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

Deutsche Telekom AG, vom 24.04.2018
 Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach, Frau Christine Wust

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Kenntrnisnahme. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass der Änderungsbereich bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen ist.</p>	
<p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>	
<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der privaten Grundstücke im Geltungsbereich und der Gemeinde auf der privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Verlegung von Leitungsrechten als ausreichend betrachtet. Darüber hinaus sind gem. der Anlage alle Grundstücke im Geltungsbereich bereits mit Leitungen des Leitungsträgers erschlossen.</p>	
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Es sind keine Baumstandorte im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen.</p>	
<p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Kenntrnisnahme. Gemäß den Unterlagen der Telekom ist das Gebiet eigentlich bereits erschlossen bzw. sind Hausanschlüsse vorgesehen.</p>	
<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die</p>	<p>Weitergabe der Information an die Bauherren.</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p>	<p>Kennfnisnahme.</p>	
<p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Diese Forderung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen erfüllt: im Bebauungsplan ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der privaten Grundstücke im Geltungsbereich und der Gemeinde auf der privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die Verlegung von Leitungsrechten als ausreichend betrachtet. Darüber hinaus sind gem. der Anlage alle Grundstücke im Geltungsbereich bereits mit Leitungen des Leitungsträgers erschlossen.</p>	

Naturschutzbund Deutschland e.V., vom 16.04.2018
Saroifastraße 3, 64407 Fränkisch-Crumbach

<p>Grundsätzlich können wir oben genannte Planung mittragen und begrüßen hier die Innenverdichtung. Bitten aber bei der Planung folgendes zu beachten:</p> <p>1. Beleuchtung und Artenschutz: Gerade im Rahmen einer Bauleitplanung könnten Regelungen zur umweltverträglichen Beleuchtung getroffen werden, die zur Verringerung der Umweltbelastung durch künstliches Licht (Lichtverschmutzung), zur Gesunderhaltung aller Lebewesen und zur Energieeinsparung beitragen. Hier wäre vor allem auf eine umweltverträgliche Straßenbeleuchtung mit geringem Blauanteil zu achten. Die immer weiter zunehmende Beleuchtung hat, erwiesener Maßen, einen großen Anteil am massiven Rückgang bei den Insekten, trägt aber auch dazu bei, dass Zugvögel sich schlechter orientieren können. Damit dies in der Planung berücksichtigt werden kann, fügen wir einige Informationen zu diesem Thema unserem Schreiben bei.</p> <p>2. Artenschutz am Gebäude: Für den Artenschutz kann auch etwas an den Gebäuden getan werden. So besteht die Möglichkeit in die Fassaden oder unter Dachvorsprünge sogenannte Einbausteine als Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse einzubauen, ohne dass diese Nisthilfen von außen erkennbar wären.</p> <p>3. Zum Punkt Grünordnerische Festsetzungen: Hier widersprechen sich die Angaben in der Begründung mit denen aus dem Bebauungsplan-Entwurf. In der Begründung wird ein Baum als zu pflanzen und im Bestand zu erhalten, pro 600m² Grundstücksfläche festgesetzt im Plan sind es für die gleiche Fläche zwei Bäume. Welche Aussage ist nun bindend? Werden die Bauwilligen über ihre Verpflichtung hingewiesen, dass pro 600 m² Grundstücksfläche ein, bzw. zwei Bäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten sind, oder bleibt es wie so oft, bei den schönen Formulierungen im Bebauungsplan? Anstatt auf die Festsetzung, der „im ursprünglichen Bebauungsplan zum Erhalt vorgesehenen Bäume, die nicht mehr vorhanden sind“, zu verzichten, könnte genauso gut eine Ersatzpflanzung festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplans nur um einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans um die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke zu ermöglichen. An den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Änderungen vorgesehen. Im Übrigen ist nur ein kleiner Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich enthalten. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zur Art der Straßenbeleuchtung nicht zielführend.</p> <p>Kenntnisnahme. Es gibt keine Notwendigkeit für eine verpflichtende Aufnahme einer solchen Festsetzung zum Artenschutz. Es obliegt den Bauherren, solche freiwilligen Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Kenntnisnahme, die fehlerhafte Nennung in der Begründung wird an die Festsetzungen angepasst. Pro 600 m² Grundstücksfläche sind 2 Bäume zu pflanzen.</p> <p>Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine gemeindliche Satzung, die durch die Eigentümer/Bauherren zu beachten und umzusetzen ist.</p> <p>Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksfläche wird als ausreichend betrachtet. Eine konkrete Zuordnung von Baumstandorten wird nicht als zielführend betrachtet, da den Bau-</p>
--	--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag		Beschluss
Dies würde einer Durchgrünung des Wohngebietes dienen und dem derzeit herrschenden Trend zur pflegeleichten und sterilen Steinwüste, in Privatgärten, entgegenwirken.	herren ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben werden soll.	Kenntnisnahme	
Dies könnte auch in die Neuformulierung der Vorgartengestaltung mit einfließen. Hier wäre es wünschenswert auf eine artenreiche Gestaltung hinzuweisen und die Anlage von Steinwüsten zu vermeiden.	Eine weitergehende Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenzone wird als nicht zielführend erachtet und ist im Vollzug auch schwer umzusetzen.	Kenntnisnahme.	
[Der Stellungnahme war die Information „Handlungsempfehlung für Umrüstungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und Parkplätzen“ des Biosphärenreservats Rhön und des Sterneparks Rhön beigefügt.]			

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kempfsruh/Knosberg“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 22.05.2018.

mit folgenden Änderungen:

Gemeinde Höchst



Begründung

Bebauungsplan
„Kempfsruh / Knosberg“
3. Änderung
- Satzung -

22.05.2018



GROSSER-SEEGER
& PARTNER

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

Begründung	3
A Allgemeines	3
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Lage des Plangebiets	4
B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	6
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
C Planerische Grundlagen	7
1. Ziele der Raumordnung	7
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	8
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
5. Altlasten	9
6. Denkmalschutz	9
7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	9
8. Biotopschutz / Artenschutz	9
D Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1. Plankonzept	10
2. Festsetzungen	10
E Auswirkungen der Planung	15
F Eingriffsbilanzierung	15
G Bodenordnung	15

BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Im Ortsteil Mümling-Grumbach existiert der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan „Kempfsruh / Knosberg“. Mit diesem Bebauungsplan wurde ein großes Wohngebiet ausgewiesen, das mittlerweile fast vollständig bebaut ist.

Der Bebauungsplan trat lt. Verfahrensvermerk am 30.05.1992 in Kraft.

An das Bebauungsplanverfahren schloss sich ein Umlegungsverfahren an. In einem Teilbereich wurde die neue Grundstücksaufteilung anders vorgenommen als durch den Bebauungsplan vorgeschlagen. Dies führt dazu, dass die Baugrundstücke zum einen nicht mehr alle an der öffentlichen Straße anliegen und zum anderen, dass die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr auf allen Grundstücken eine Bebauung zulässt.

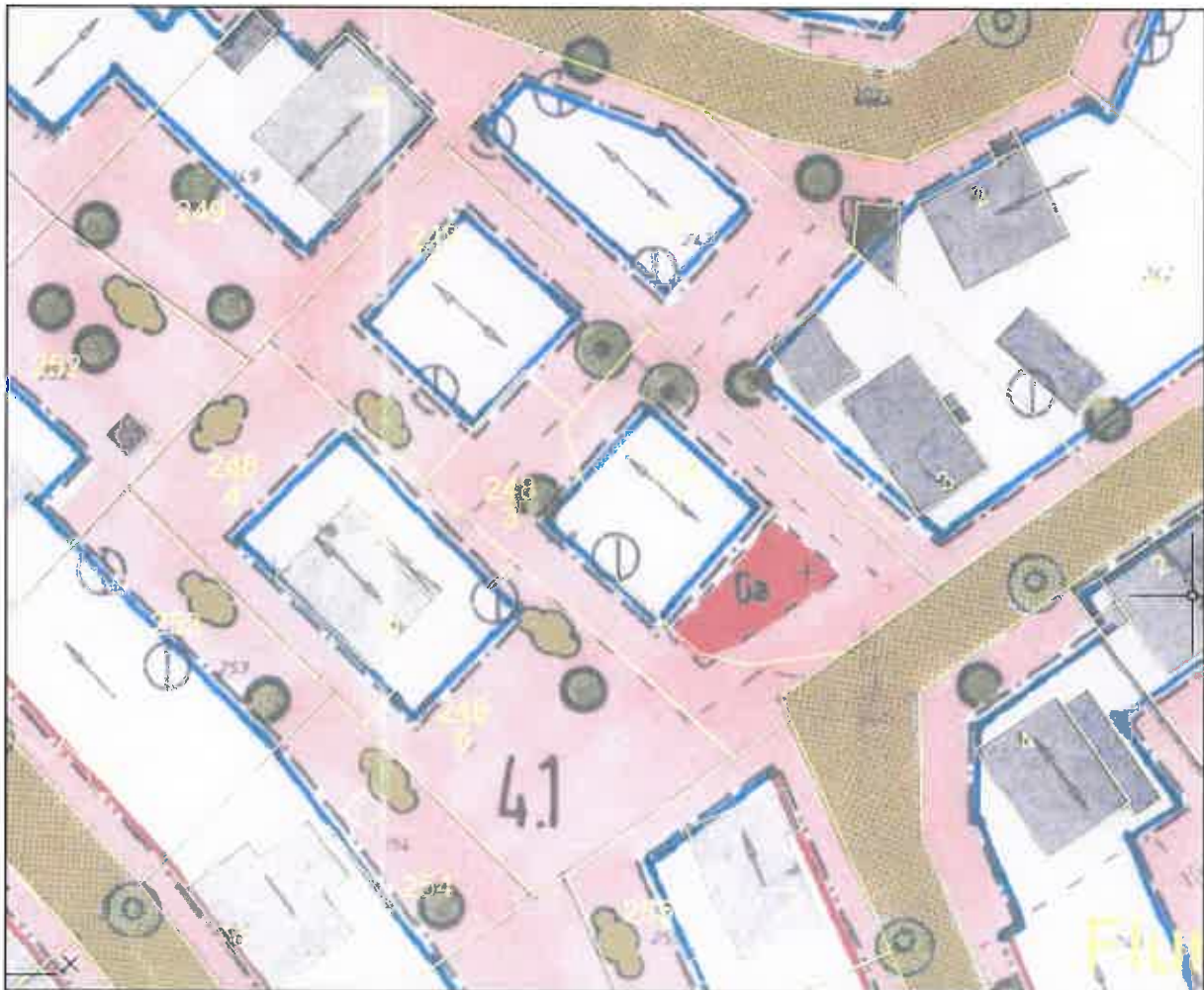


Abbildung 1: Überlagerung Flurkarte (gelbe Linien) mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kempfsruh/Knosberg“ – Es wird ersichtlich, dass die tatsächliche Grundstücksaufteilung anders vorgenommen wurde als im Bebauungsplan hinweislich dargestellt (gestrichelte Linien): Flst. Nr. 248/1 – Baufenster liegt zum Teil außerhalb, Flst. Nr. 248/5 hat nur kleines Teilstück eines Baufensters, das nicht ausreichend für eine Bebauung wäre. (Kartengrundlage: Flurkarte © Hessische Vermessungsverwaltung, Bebauungsplan „Kempfsruh / Knosberg“)

Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan unter Beibehaltung der Hauptplanungsziele geändert, die Festsetzungen werden überprüft und ggf. klargestellt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab im Wesentlichen nicht ändert, kann die Planänderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenso gegeben: Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet, noch sind Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b (NATURA 2000) gegeben. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2. Lage des Plangebiets

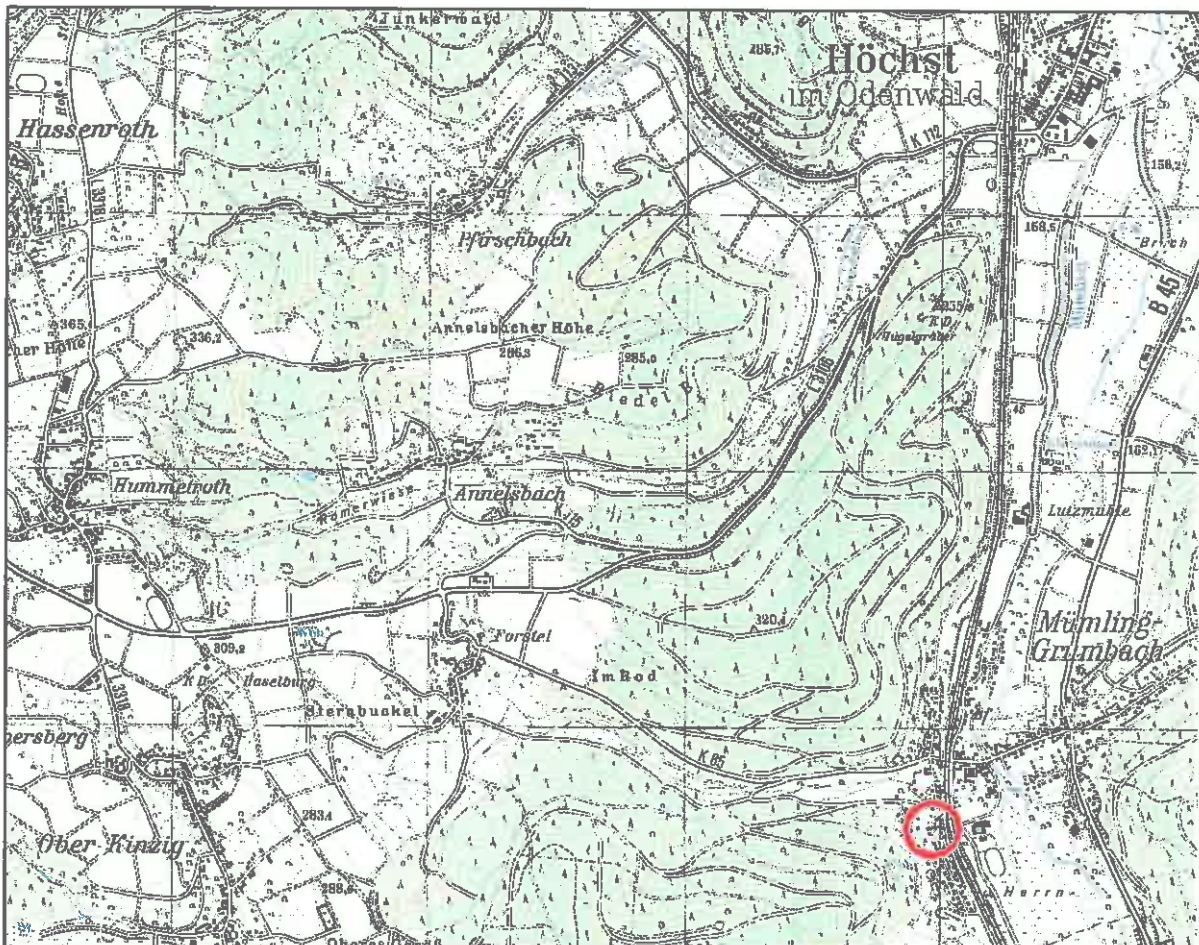


Abbildung 2: Übersichtslageplan des Bebauungsplanes „Kempfsruh/Knosberg“ (Lage rot umrandet) (TK 6219 Brensbach, Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst Grundstücke entlang der Knobergstraße: Flur 3 Flurstück Nr. 248/1, 248/2, 248/3, 248/4, 248/5 sowie Teile des Flurstücks Nr. 236 (Knobergstraße).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung
- Im Osten durch die Knosbergstraße

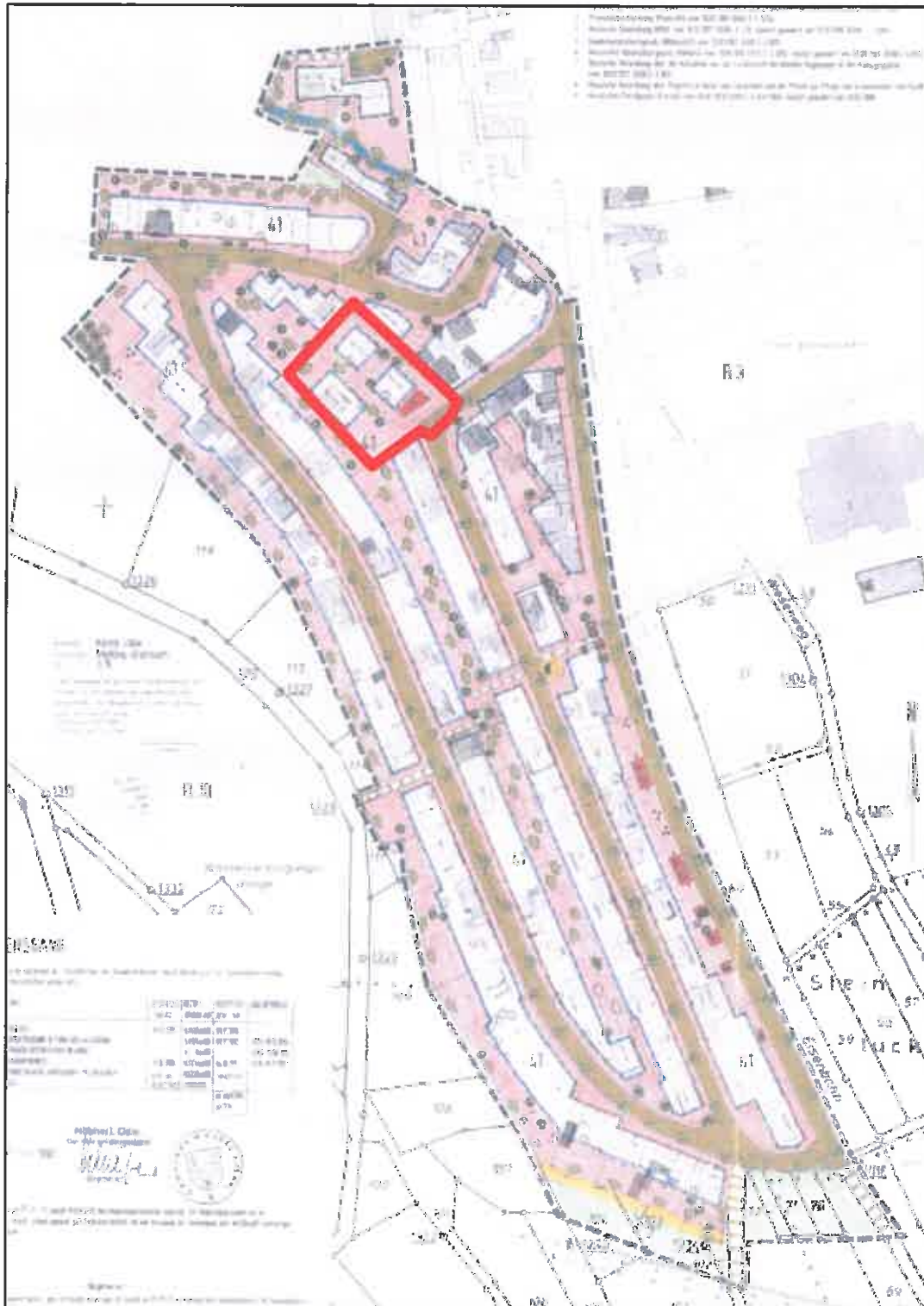


Abbildung 3: Bebauungsplan „Kempfruh/Knosberg“ mit Eintragung des Änderungsbereichs in rot, Kartengrundlage: Bebauungsplan „Kempfruh / Knosberg“

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst einen Teil eines Neubaugebiets, das fast ausschließlich zum Wohnen genutzt wird.



Vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Kempfsruh / Knosberg“



Vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Kempfsruh / Knosberg“



Bebauung Knosbergstraße 5 (248/4), im Bildrand rechts unten ist die private Erschließungsstraße sichtbar



Blick in den Wendehammer der privaten Erschließungsstraße



Blick Knosbergstraße nach Norden, am Ende der Straße ist der Neubau auf Flurstück 248/1 im Plangebiet zu sehen



Neubau Knosbergstraße auf Flurstück 248/1, Blick von Nordwest



Blick vom Nordwesten des Plangebiets auf Knosbergstraße und Wendehammer



Blick Knosbergstraße nach Nordost, am unteren linken Bildrand ist der Beginn der Privatstraße sichtbar

Abbildung 4: Bestandssituation, Quelle: eigene Aufnahmen, 09/2017

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Knosbergstraße an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Es liegen jedoch nicht alle Grundstücke an der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern sind über einen Privatweg (Flst. Nr. 248/3) erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebiets ist als gesichert zu betrachten. Eine Änderung oder Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Für das Flurstück 248/1 ist eine Baulast für Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 248/2 eingetragen.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Der seit 17. Oktober 2011 gültige Regionalplan „Südhessen“ stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche Bestand dar.

Mit der Überarbeitung des Regionalplans Südhessen wurde das Ziel Z 3.4.1-9 eingeführt, das verbindliche Dichtevorgaben für die Neuausweisung von Baugebieten macht. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits bestehendes bebauten Gebiet handelt, ergeben sich keine Festsetzungserfordernisse.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Höchst ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten verläuft die Bahnlinie.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

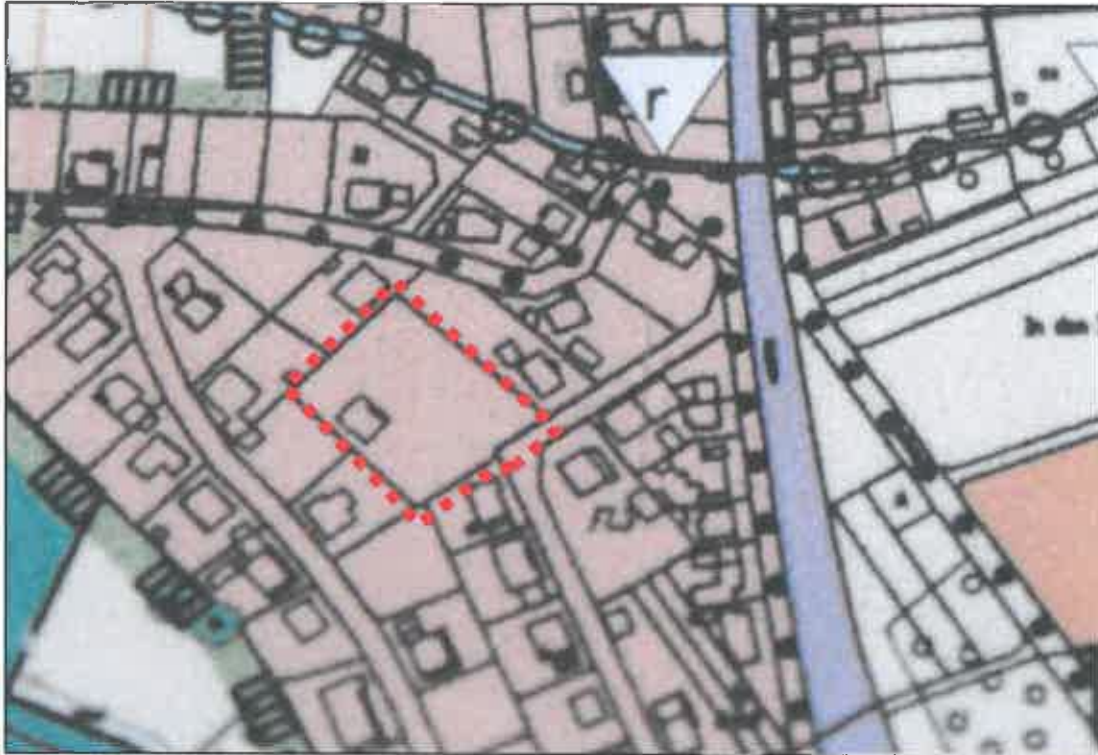


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst/Odw. (Geltungsbereich des Bebauungsplanes: rot gestrichelte Linie)

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten und bebauten Bereich, der Planbereich ist zum Teil bereits überbaut. Durch die Bebauungsplanänderung sollen für einen Teilbereich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung klargestellt werden. Das Gebot der Innenentwicklung ist somit erfüllt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Planbereich ist derzeit durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan ist seit 30.05.1992 rechtskräftig. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Die Nutzungskataloge der BauNVO werden durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO betreffend. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasser-Verunreinigungen in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Im Planungsgebiet sind weiterhin auch keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

7. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Es liegt kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet im Geltungsbereich vor.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem, die Baugrundstücke des Änderungsbereichs werden angeschlossen bzw. sind es bereits.

8. Biotopschutz / Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Das Plangebiet ist bisher nur durch ein Gebäude bebaut, Bäume sind nicht vorhanden.

Trotzdem sei auf die artenschutzrechtlichen Verbote hingewiesen:

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine

Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) sind.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen, um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein gezielteres Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen weiterhin die ursprünglichen Ziele verfolgt werden:

- Ausweisung eines Wohngebiets für Einzelhausbebauung bei Übernahme der meisten Festsetzungen
- Sicherung der Erschließung

2. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es werden die ursprünglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen, lediglich die Formulierung wird etwas anders gefasst:

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Verwaltungen
- Tankstellen, Gärtnereien

Es wird also ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ein Großteil der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Der städtebauliche Grund hierfür ist, dass diese Nutzungen an dieser Stelle nicht erwünscht sind, dies ist u.a. auch der Parzellengröße geschuldet.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurden beim vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, die Regelung mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird als ausreichend erachtet.

Bauweise, Abstandsflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden übernommen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, somit sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese betragen gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 HBO 0,4 H, mindestens 3 m.

Beim Nachweis der Abstandsflächen ist zu beachten, dass die Baufenster zum Teil direkt an die private Verkehrsfläche angrenzen, diese befindet sich im Teileigentum der Besitzer der 4 Wohnbaugrundstücke im Plangebiet. Da diese private Verkehrsfläche nicht öffentlich gewidmet ist, kann sie nicht ohne weiteres für den Nachweis der Abstandsflächen herangezogen werden, wie das bei den öffentlichen Verkehrsflächen der Fall ist, vgl. § 6 Abs. 2 HBO. Wenn also bspw. ein Vorhaben auf dem Flurstück 248/2 in der südlichen Ecke des Baufensters platziert werden sollte, wäre entweder eine Abstandsflächenübernahme durch die Eigentümer der privaten Verkehrsfläche notwendig. Darüber hinaus könnte auch die Erteilung einer Abweichung § 63 HBO beantragt werden, mit der Begründung, dass die private Verkehrsfläche in diesem Fall wie eine öffentliche Verkehrsfläche zu behandeln sei.

Eine derartige planungsrechtliche Festsetzung der Gleichbehandlung der privaten mit der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht möglich, da gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB im Bebauungsplan nur vom Bauordnungsrecht abweichende Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen getroffen werden dürfen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baufenster definiert, die durch Baugrenzen gebildet werden.

Im ursprünglichen Plan waren im Plangebiet 3 Baufenster, 2 kleinere und ein größeres eingetragen. Nach der Neuordnung der Grundstücke war jedoch das Baufenster auf Flurstück 248/5 nicht ausreichend groß für eine Bebauung, vgl. Abbildung 1.

Die Baufenster wurden überprüft und, unter Beachtung der Grundstücksgrenzen und der vorhandenen Bebauung, neu festgesetzt.

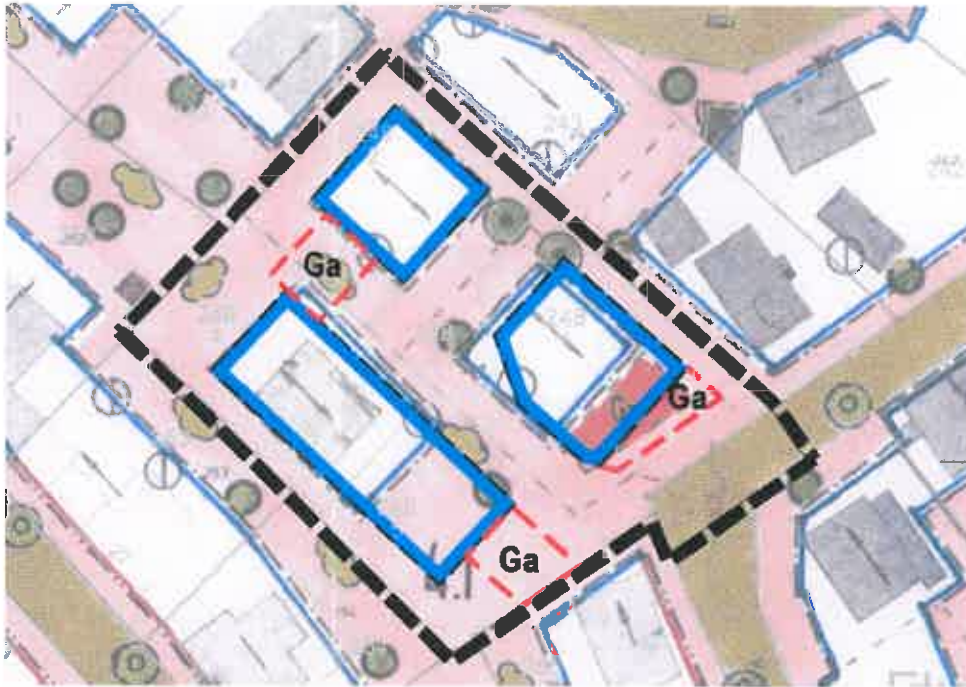


Abbildung 6: Überlagerung der neuen Baufenster mit dem ursprünglichen Bebauungsplan
Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen mit der Darstellung der Hauptfirstrichtung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine hangparallele Ausrichtung der Gebäude vor, dies wird auch im Änderungsbereich beibehalten und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an eigens festgesetzten Stellen zulässig sind.

Es werden im Plangebiet weitere Flächen festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung einer Garage ermöglicht werden soll.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine maximale Größe für Garagen (8 m Länge, 3 m Höhe) definiert. Auf diese Festsetzung wird verzichtet und somit den Bauherren ein etwas größerer Spielraum eröffnet. Beschränkt wird die Garagengröße an der Grundstücksgrenze durch § 6 Abs. 9 und 10 HBO, wonach auf der Grenze gebaute Garagen bzw. ohne eigene Abstandsflächen nachzuweisen und in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässige Garagen eine maximale Länge von 15 m und eine Fläche je Nachbargrenze von 25 m einnehmen dürfen.

Für die überdachten Stellplätze (Carports) wird eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB formuliert, dass sie auch außerhalb der o.g. Flächen zulässig sein können. Im ursprünglichen Bebauungsplan war festgesetzt, dass die Carports nur an zwei Seiten geschlossen sein dürfen, auf die Übernahme dieser Festsetzung wird verzichtet, da es keine städtebaulichen Gründe dafür gibt und zudem auch eine Freihaltezone zur Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Für Garagen und Carports wird des Weiteren eine Freihaltezone von 4,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, auch dies ist aus dem alten BP übernommen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Bei den verpflichtenden Baumpflanzungen wird jedoch nicht auf die unbebaute Grundstücksfläche sondern auf die gesamte Grundstücksfläche abgestellt. Dies hat zum Vorteil, dass die Berechnungsgrundlage eindeutig und klar ist und der Vollzug somit erleichtert wird. Anstelle von einem Baum je 250m² unbebauter Grundstücksfläche werden nun zwei Bäume je 600 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Bäume zum Erhalt vorgesehen, die vor Ort jedoch nicht mehr vorhanden sind. Somit wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Die Heckenstrukturen zwischen den Grundstücken werden zum Teil übernommen, jedoch nicht im Bereich, wo jetzt die neue Erschließung ist.

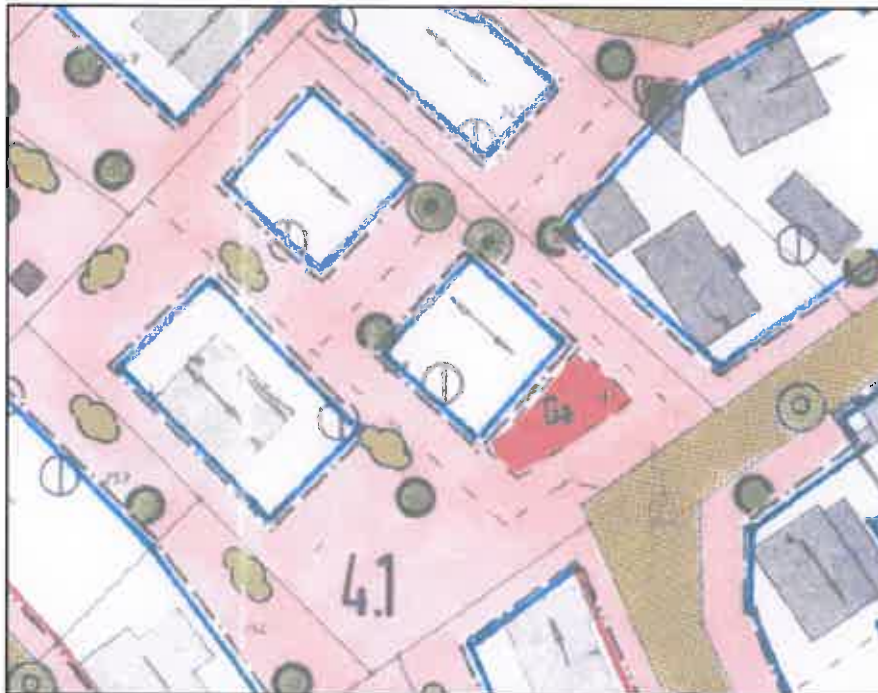


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung der zeichnerischen grünordnerischen Festsetzungen

Des Weiteren werden die Vorgaben für die Vorgartengestaltung etwas anders formuliert. Städtebauliches Ziel aus Gründen des Ortsbildes ist weiterhin, dass die Vorgartenzone gärtnerisch angelegt wird und dort bspw. kein Gemüseanbau stattfindet.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Auf der privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 248/3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 248/1, 248/2, 248/4, 248/5 sowie zugunsten der Gemeinde Höchst festgesetzt, so dass notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können.

Darüber hinaus wird auf dem Grundstück 248/1 ein Leitungsrecht zugunsten Flurstück 248/2 eingetragen, wie es bereits im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Es werden Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Dächer
- Einfriedungen
- Fassaden
- Mülltonnenstellplätze
- Werbeanlagen

Alle gestalterischen Festsetzungen sollen zur Entwicklung bzw. zum Erhalt des Ortsbildes beitragen.

Hinsichtlich der Dächer wird festgesetzt, dass folgende Dachformen zulässig sind: Satteldach, Krüppelwalmdach, Flachdach. Dabei können Satteldächer in einzelne Pultdächer aufgelöst werden, Flachdächer sind zu begrünen.

Die geneigten Dächer, also Satteldach und Krüppelwalmdach, müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen und mit Tonziegeln oder Betonpfannen gedeckt werden. Auf die Festsetzung der Dachfarbe wird verzichtet, im alten Bebauungsplan war „Rot“ festgesetzt, dabei handelt es sich jedoch um eine unbestimmte Festsetzung und in der Realität sind auch nicht alle Dächer rot.

Hinsichtlich möglicher Dachaufbauten wird geregelt, dass Gauben in Form von Spitz-, Schlep- oder Satteldachgauben auf maximal 40% der Dachlänge zulässig sind. Ihre Breite darf jeweils max. 1,80 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander und vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Bezüglich der zulässigen Einfriedungen wird die straßenseitige Einfriedung über textliche Festsetzungen geregelt. Es werden zum Großteil die alten Festsetzungen übernommen, zum Teil wird etwas klarer formuliert. Es wird festgelegt, dass als straßenseitige Einfriedung folgende Arten zulässig sind:

Mauern bei Verwendung von Naturstein-, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton. Betonmauern nur in Verbindung mit selbstkletternder Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Knöterich). Darüber hinaus sind Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.

Die Gesamthöhe darf 1,50 m betragen, die Sockelhöhe 0,50 m. Damit wird eine einheitliche Höhe festgelegt und die Unterscheidung zwischen Mauern und Zäunen aufgehoben.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt die HBO und somit eine maximale Höhe von 2 m, vgl. § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO.

Für die Mülltonnenabstellplätze wird bestimmt, dass diese gegen Einblick abzuschirmen sind. Dafür sollen sie entweder in Bauteile einbezogen oder durch Hecken umgrenzt werden.

Bei den Werbeanlagen wird bestimmt, dass diese nur in Verbindung mit einer ausgeübten Nutzung zulässig sind. Damit werden großflächige Plakatwände ausgeschlossen, die in einem Wohnbaugbiet nicht erwünscht sind.

Hinsichtlich der Größe der Schriftzüge wird bestimmt, dass diese maximal eine Höhe von 40 cm aufweisen dürfen. Die Länge der Werbeanlagen darf 3 m nicht überschreiten. Hier wird von der alten Formulierung (50 % der Gebäudelänge) abgewichen und ein konkreter Wert festgesetzt.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Auswirkungen der Grundstücksteilung reagiert, so dass eine Bebauung der einzelnen Grundstücke ermöglicht wird. Es ändert sich nur wenig am Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben.

F EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Im vorliegenden Fall der Änderung des Bebauungsplans „Kempfsruh / Knosberg“ werden durch die Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum bisherigen Plan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Der Geltungsbereich betrifft nur einen Teilbereich, es wurden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich ist in Teilen bereits bebaut. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden modifiziert. Die Nutzungskennziffern wurden beibehalten. Somit ergibt sich in der Zusammenschau keine signifikant höhere Bodenbeanspruchung.

In der Gesamtbetrachtung ergeben sich weder ein Ausgleichs- noch ein Festsetzungserfordernis.

G BODENORDNUNG

Ein Umlegungsverfahren ist zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht mehr notwendig. Der Gemeinde entstehen mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 248/1, 248/2, 248/4, 248/5 sowie zugunsten der Gemeinde Höchst



Leitungsrecht zugunsten Flurstück 248/2

Sonstige Pflanzzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen



Maße in Metern (als Hinweis)



Flurstücksnummer

192/1

bestehende Gebäude

Waldarten:
Syringa vulgaris (Pläucher)
Viburnum lantana (Wolfler Schreibeib)
Viburnum opulus (Sonnebeib)

Hinweis: die mit „*“ gekennzeichneten Arten enthalten giftige Pflanzenteile und sind zur Anpflanzung auf Kinderspielflächen nicht geeignet.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO

(1) Dächer

- a) Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Flachdach. Satteldächer können in einzelne Pultdächer aufgeteilt werden. Flachdächer sind zu begrünen.
- b) Die geneigten Dächer müssen eine Dachneigung von mindestens 30° aufweisen und mit Tonziegeln oder Betonplatten gedeckt werden.
- c) Dachaufbauten:
Die Errichtung von Gauben ist in Form von Spitz-, Schiepp- oder Satteldachgauben auf maximal 40% der Dachfläche zulässig. Ihre Breite darf jeweils max. 1,90 m betragen, der Abstand der Gauben untereinander und vom Organg muss mindestens 1,50 m betragen.

(1) Einfriedigungen

- a) Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig:
 - Mäuren bei Verwendung von Naturstein, Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk, Beton, Betonmauern sind nur in Verbindung mit selbstklebender Bepflanzung (z.B. wilder Wein, Efeu, Kletterich) zulässig.
 - Lattenzäune mit senkrecht stehenden Latten, Jägerzäune sind nicht zulässig.
- b) Die Gesamthöhe darf 1,50 m, die Sockelhöhe 0,50 m betragen.

(1) Fassaden

- a) Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Gebäuden sowie innerhalb der Grundstücksgrenze als Bauteile z.B. für Regenschutz-, Windschutz-, und Sonnendächer oder Balkonbrüstung nicht zulässig.
- b) Außenwände - bei Fachwerke die Gefache - sind zu verputzen. Grelle Farben und - bei Mehrstöckigkeit - grelle Farbkontraste sind zu vermeiden.
- c) Naturstein Sockelmauerwerk und Holzverkleidungen aus Schindeh oder Verbletternungen sind zulässig.

(1) Außenanstrichflächen sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Baufarbe einzubazulieren oder durch Hecken zu umgrenzen.

(2) Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie vorgesehen sind. Der Hinweis auf ein bestimmtes Produkt oder für einen Hersteller ist nur in untergeordneter Form und in direkter Verbindung mit der ausübten Nutzung zulässig (z.B. Brauerei oder Gaststätte). Oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig.
- b) Schirmlänge dürfen maximal eine Höhe von 40 cm aufweisen. Die Länge der Werbeanlagen darf 3 m nicht überschreiten.

§ 6 Infrastrukturen

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten höhere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

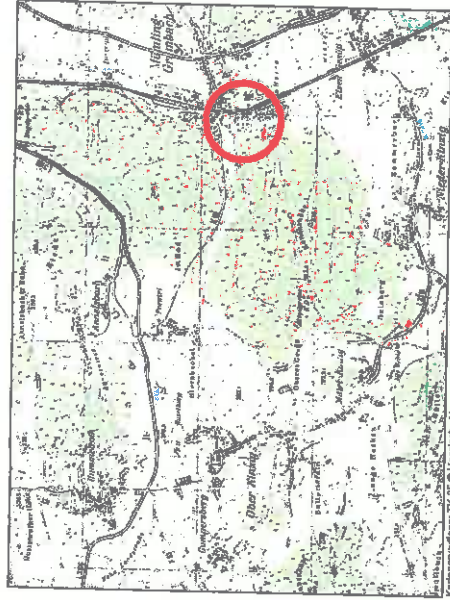
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (darzeit varient in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Errichtung von Gehleitzflächen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unmittelbarem Zustand zu erfassen und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Gemeinde Höchst i. Ock., im Rathaus, Montmelianer Platz 4 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.



Gemeinde Höchst im Odenwald
Odenwaldkreis



Kartengrundlage: TK 25 © Hieratische Vermessungsverwaltung 2016

Bebauungsplan „Kempfsruh / Knosberg“ 3. Änderung

- Satzung -



GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Landschaftsarchitekten
Bauingenieure

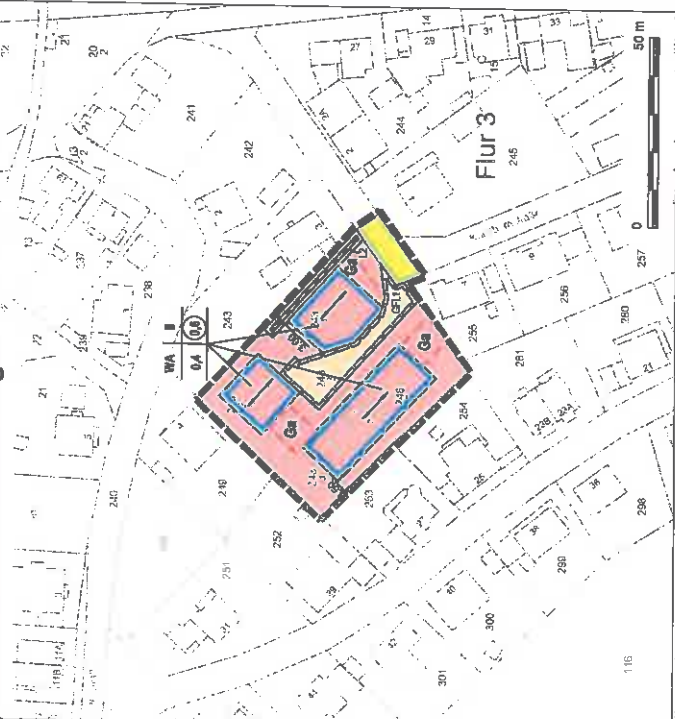
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61



M 1: 1000

Nürnberg 22.05.2018
Bearbeitung: KD, SG

Zeichnerische Festsetzungen



Kartographie: Geobildatour © Historische Verwaltung für Bodenmanagement und Geotekniken 2017

Planzeichenerklärung / Legende

WA	Art und Maß der baulichen Nutzung	
WA II	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
WA 04	Nutzungscharakteristika für Art und Maß der baul. Nutzung	
04	Baugrubenkategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
04	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
04	Hauptflächennutzung	
04	Oberbaubare Grundstücksfläche	
04	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Höchst erlässt aufgrund von §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3884), in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), mit der letzten Änderung vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kempnath / Krosenberg“ als Satzung. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 1 Art der baulichen Nutzung
 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
 - Verwaltungen
 - Tankstellen
 - Gärtnereien
§ 2 Bauweise
 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 (1) Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf eigene festgesetzten Flächen zulässig.
 (2) Transformatorstationen dürfen als Grenzbebauung im Anschluss an eine Garage errichtet werden.
 (3) Oberirdische Stellplätze (Carport) sind ausnahmsweise auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 (4) Garagen und oberirdische Kfz-Stellplätze müssen an ihrer Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,50m einhalten.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen
 (1) Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 heimische und standortgerechte hochstammige Obst- oder Laubbäume je 600 m² Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 Die Vorgartenzone ist grünreich anzulegen. Als Vorgartenzone wird der Teil des Baugrundstücks definiert, der direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, bis zu einer Tiefe von 5 m.
 (2) Zur Eingrünung von Parkplätzen sind hochstammige Bäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: mindestens 1 Baum je 6 Pkw oder 2 Lkw Stellplätze.
 (3) Auf den zur Anpflanzung von Stauden vorgesehenen Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind nötige Gehölzpflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
 (4) Artliste standortgerechter Gehölze

- Bäume**
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer platanoides (Gemeiner Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Gemeiner Ahorn)
 Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fraxinus excelsior (Eiche)
 Sorbus aucuparia (Hortstrauch)
 Sorbus domestica (Speierling)
 Tilia cordata (Tilia)
- Blücker**
 Acer aspinosum (Feldahorn)
 Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Rosaer Hagebutte)
 Corylus avellana (Nuss)
 Crataegus monogyna (Eggenflügel Weibstern)
 Prunella domestica (Schwarze Johannisbeere)
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 Malva sylvestris (Malve)
 Pyrus communis (Weibstern)
 Prunella domestica (Schwarze Johannisbeere)
 Rosa rugosa (Kartoffelrose)
 Salix caprea (Salweide)
 Syringa vulgaris (Plataner)
 Viburnum lantana (Waldster Scheibbeere)
 Viburnum opulus (Schneeball)

Hinweis: die mit „f“ gekennzeichneten Arten enthalten giftige Pflanzenteile und sind zur Anpflanzung auf Kinderspielflächen nicht geeignet.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchst im Odenwald hat in seiner Sitzung vom 20.01.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kempnath / Krosenberg“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2018 öffentlich bekannt gemacht.
 Die Planaufstellung wurde im vereinigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 03.05.2018 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.03.2018 ordentlich bekannt gemacht.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 12.05.2018 bzw. 22.05.2018 benannt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 16.04.2018 bzw. 27.04.2018 abzugeben sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Höchst im Odenwald hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Höchst i. Odw., den 2018
 Blisch
 Erster Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Höchst i. Odw., den 2018
 Blisch
 Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am ordentlich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Höchst i. Odw., den 2018
 Blisch
 Erster Bürgermeister